

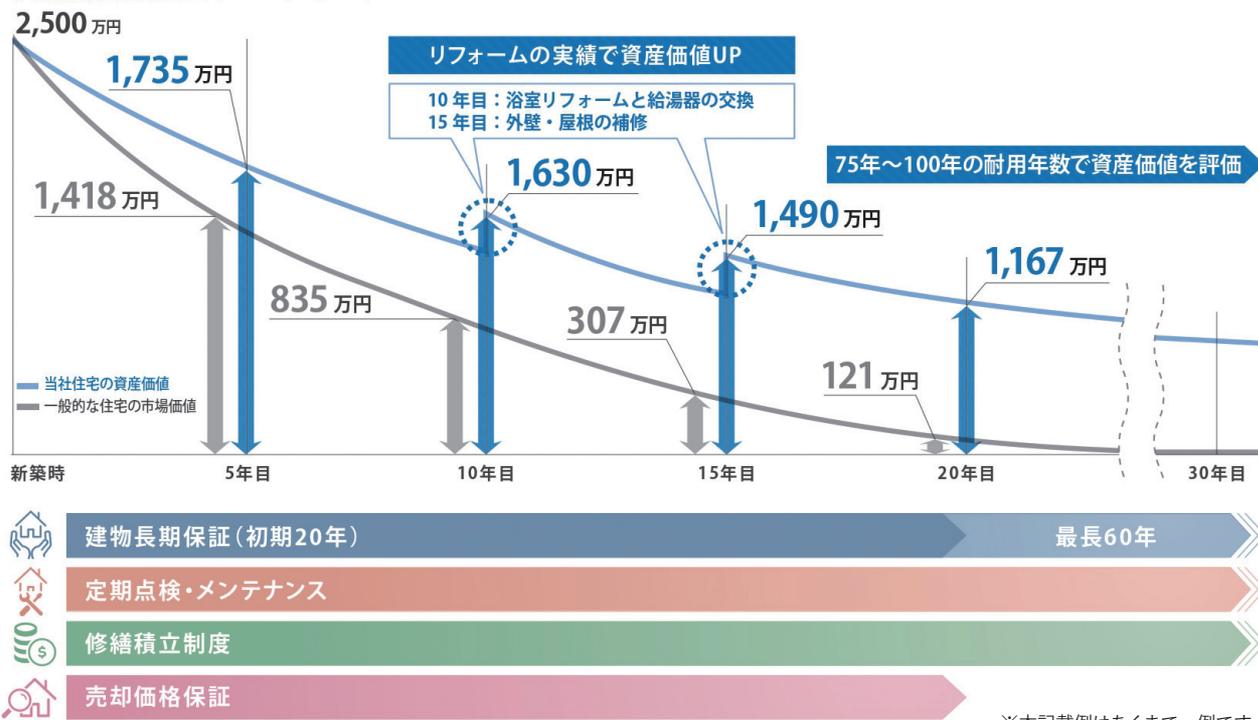
# 木造住宅の資産価値を“仕組み”で守る 「資産価値保証プログラム」で生涯顧客化

木造住宅は法定耐用年数である22年で資産価値はゼロになる。これが日本の住宅・不動産業界の常識だった。しかし、現在は住宅の長寿命化が進み、設計・仕様やメンテナンスしだいでは75～100年もたせることも可能になってきている。そんな良質な住宅のづくり手や住まい手をサポートするのが日本リビング保証の「資産価値保証プログラム」だ。



営業統括部 部長  
わたべ なおき  
渡部 尚生紀 氏

## 資産価値保証プログラム



※本記載例はあくまで一例です。

これまで日本における住宅物件の資産価値は、土地の評価をベースに算出されており、いわゆる「上物」(建物)は年数を経るごとに価値が低減していき、法定耐用年数の22年でほぼ0円という値付けがされてきた。

「そのため、「建てては壊す」の文化が根付き、“資産価値にならないメンテナンス費用は単なる「支出」と思われるため、建て主の方はメンテナンスに消極的。また、建てた住宅事業者の側も、“営繕は手間がかかるばかりで利益にならない”という意識から、建てた後のアフターケアをおろそかにしてきた傾向もあるようです。日本リビング保証 営業統括部 部長の渡部尚生紀氏はこのように説明する。

現在は、日本社会における少子高齢化、人口減少を背景に、新築着工数が低減。薄利多売の住宅大量供給時

代から、高品質な住宅を適切にリフォームして長く住む時代へと国を挙げて方向転換が図られているが、実際には、建て主はメンテナンスする費用の用意もなく、建てた工務店もフォローアップが不十分。多くの戸建て住宅が経年劣化とともに資産価値を喪失してしまっているのが現状だ。

## 4つのサービスで資産価値を維持する

そんな状況に一石を投じるべく、2021年6月に日本リビング保証がリリースしたのが「資産価値保証プログラム」だ。この仕組みは以下の4つのサービスで構成されている。

### ①建物長期保証

構造躯体や防水の不具合について、有料メンテナンスなしに20年間の初期保証を提供。20年目以降も有料メンテナンスの実施で最長

60年保証する。

### ②定期点検・メンテナンス

同社独自の研修を受けた点検員が資産価値維持の観点も含めた点検を竣工後5年、10年、15年に実施。住宅事業者は点検結果をもとにメンテナンス提案をすることも可能に。

### ③修繕積立制度

月々3,000円から毎月、定期的に電子マネーで積立を提案できる。通常の現金での積立よりも有利な還元率を設定。建て主は将来、積み立てた電子マネーをメンテナンスの費用として使用できるため、住宅事業者としても将来の収入を確保できるというメリットも。

### ④売却価格保証

通常22年程度でゼロになる戸建て住宅の資産価値が、75年～100年の期間、資産として継続される評価を行い、20年間売却価格として保証。加えて、建て主にとつ

て単なる支出と思われがちなメンテナンス費用も、このプログラムでは住宅の資産価値に反映されるという認識に転換できる。算定した価格を実際の売却価格が下回った場合は、同社の基準に基づき、差額分の一部が補償される。

## 豊富なノウハウがサービスの裏付けに

同社は「100年の価値を、全ての住まいに。」を企業理念に掲げ、保証・アフター業務代行をはじめとした独自の「アフターサービスプラットフォーム」の提供を通じて、住宅事業者の経営支援コンサルティングを主な事業としている。この「資産価値保証プログラム」もそのコンテンツの一部だ。

創業以来、のべ3500社を超える住宅会社の課題解決に取り組んできた同社には、アフターサービスに関するノウハウが蓄積されている。このサービスにおける資産価値の算出にも同社の持つ

ビッグデータが確かな裏付けとなっている。「AIを活用した独自のスコアリングシステムを取り入れているので、正確に素早い算定が可能になりました」と渡部氏。「引き渡しの時点からその建物の将来の売却価格を具体的に明示することができます。建て主様にとっては、ローンの“負債”ではなく、“資産”として認識することができるようになるわけです」。

建て主にしてみれば売却価格は定期的に見直され、実施したメンテナンスが反映されるため、常に自宅の資産価値を見える化でき、メンテナンスに対するモチベーションも向上。また、将来、住み替えを行うという選択肢も具体的に検討できるようになる。

一方、住宅事業者にとってはこの仕組みを通して、建て主と長く関係を持ち続けることができるようになる。リフォームやメンテナンスという営繕のチャンスを知らないうちに他社に持っていかれるようなリスクも低くなるはずだ。

こうしたメリットが評価され、リリース後、大手ハウスメーカー、地域の住宅事業者など規模を問わず多くの事業者から問い合わせが寄せられているという。高品質な住宅づくりに取り組む事業者にとって、その建物の価値やアフターサービスの体制をアピールするのにもちょうどいい。今後、リフォーム市場や中古住宅流通の活性化にもつながりそうな仕組みだ。

## ●メンテナンスの費用と、メンテナンスによって向上する資産価値のイメージ

	メンテナンス費用	メンテナンスによって向上する住宅資産価値	実質メンテナンス費用
外壁クリーニング	200,000円	109,720円	90,280円
給湯器交換	300,000円	239,562円	60,438円
屋根・外壁の補修	1,500,000円	1,094,319円	405,681円
キッチンのリフォーム	1,000,000円	627,678円	372,322円

※費用は一例であり、実際のメンテナンス内容によって異なります。

日本リビング保証株式会社  
Japan Living Warranty Inc.

〒160-0023 東京都新宿区西新宿4-33-4 7F  
TEL.03-6276-4334 <https://jlw.jp/>

